

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 67 (1992)

**Heft:** 4: Renovieren, Sanieren

**Artikel:** BZO : ein heisses Eisen bewegt Zürcher Gemüter

**Autor:** Koch, Ursula / Bernasconi, Susanne

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105894>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 05.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

mit Ursula Koch, SP (pro)  
und Susanne Bernasconi, FDP (contra)



Foto: E. Schweizer, Zürich

**Ursula Koch, Dr. phil. II, Chemikerin  
Vorsteherin Bauamt II  
1979 SP-Kantonsrätin,  
seit 1986 Stadträtin  
Mitinitiantin der BZO-Vorlage**

**Die BZO setzt sich zum Ziel, die Wohnqualität zu schützen und zu verbessern. Wie soll das geschehen und mit welchen Auswirkungen?**

Koch: Die neue BZO sorgt dafür, dass die Wohnqualität nicht noch schlechter wird. Im Gegenteil: Die Nahumgebung der Wohnquartiere soll aufgewertet werden. Die nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenflächen sollen zu zwei Dritteln als Grün-, Spiel- und Erholungsflächen dienen. Flachdächer sollen – wo immer möglich – begrünt werden. Die Freihaltezonen haben vielerlei Funktionen. Sie dienen als Friedhöfe, Familiengärten, Sportanlagen, See- und Flussuferwege und Aussichtsschutzgebiete. Wenn die Bevölkerung in ihrer unmittelbaren Umgebung diese Erholungsgebiete nicht mehr findet, muss sie diese in abgelegenen Gegenden suchen, was meist zusätzliche Autofahrten auslöst.

Die BZO will verhindern, dass auch die letzten Grün- und Erholungsräume verbaut werden. So werden die heute noch in der Bauzone liegenden Familienhäuser, Erholungszonen, Sportplätze und

Mitte Mai kommt in Zürich eine wichtige wohnpolitische Vorlage vor das Stimmvolk. Im Anschluss an kantonale Gesetzesvorlagen muss sich die Stadt Zürich eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO) geben. Die BZO regelt, wo und wie gebaut werden darf innerhalb der Stadt Zürich. Die Philosophie, die dieser BZO zugrunde gelegt wird, hat freilich Auswirkungen auch auf die übrige Schweiz. Schliesslich gibt die BZO Tempo, Qualität und Grenzen der Entwicklung der Stadt an. Soll Zürich zu einer europäischen Metropole wachsen? Soll die Bevölkerung besonders geschützt werden? Wie viele Arbeitsplätze braucht Zürich?

Die heute noch gültige BZO stammt aus dem Jahre 1963 – aus einer Zeit, wo der Glaube an ein unbeschränktes Wachstum noch fast unbestritten war. Seither hat sich einiges verändert: Die Bevölkerungszahl ist um 80 000 Einwohner gesunken, dagegen ist die Zahl der Arbeitsplätze massiv angestiegen. Es ist Tatsache, dass heute täglich 180 000 auswärtige Erwerbstätige als Pendler in die Stadt strömen und zurück. Tatsache ist ferner,

die Äcker und Wiesen der Bauernhöfe neu der Freihaltezone zugewiesen. Um die Lebensqualität in Zürich zu erhalten, dürfen diese für die Bewohner wichtigen Grünflächen nicht überbaut werden.

Bernasconi: Die neue BZO soll Wohnqualität schützen und verbessern. Nach Ansicht der Gegner schiesst sie dabei weit über das Ziel hinaus und legt bildlich gesprochen eine Käseglocke über die Stadt.

Gegenüber dem Zonenplan 1963 sollen rund 2,35 Mio. m<sup>2</sup> eingezontes Land der Freihaltezone zugeteilt werden. Von den Gegnern unbestritten sind rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> neue Freihaltezonen, wie Botanischer Garten, Schul- und Sportanlagen, Spielwiesen, Familiengärten usw. Sie wehren sich aber entschieden gegen die Auszonaung der praktisch letzten Baulandreserven von rund 950 000 m<sup>2</sup>. Diese liegen an besten Wohnlagen, überwiegend am bereits grünen Strandrand, und nicht etwa in mit Grün unversorgten Quartieren. Zur Wohnqualität tragen gut erhaltene Altbauwohnungen bei. Unsere Stadt braucht daher eine vernünftige Umbauordnung. Sie soll auch vermehrt wieder

dass unter anderem in der Folge von kleineren Belegungsdichten in der Stadt eine einschneidende Wohnungsknappheit besteht. In der Stadt Zürich, wie anderswo, sind Neubauten oder neurenovierte Wohnungen sehr teuer (Hypozinsen, Bau- und Landkosten). Für viele Mieterinnen und Mieter ist dadurch eine eigentliche Mietzinsnot entstanden. Wie reagiert die neue BZO auf solche Umstände?

Im Mai gelangt der Vorschlag der sogenannten «rot-grünen» Mehrheit zur Abstimmung, welcher von bürgerlicher Seite bekämpft wird. Die Redaktion hat sich entschlossen, beiden Seiten Gelegenheit zu geben, einige Fragen zum Wohnen zu beantworten. Die Antworten fielen erwartungsgemäss gegensätzlich aus; sie werden jedoch an dieser Stelle nicht hinterfragt. Es muss dem interessierten Leser und der Leserin überlassen bleiben, sich an einer entsprechenden öffentlichen Veranstaltung ins «richtige» Bild zu setzen. Wir hoffen, mit unserem Beitrag Ihr Interesse geweckt zu haben und Ihnen eine Grundlage für weitere Gespräche bieten zu können.

Familien mit Kindern Wohnraum bieten. Nötig wäre somit ein Anreiz zum Umbau von Altwohnungen in Familien- und kleine Alterswohnungen, da heute lediglich 27% aller Wohnungen 4 und mehr Zimmer aufweisen. Einengende Vorschriften der neuen BZO, wie Überbauungsziffern bei Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen, verhindern eine Verbesserung der Wohnqualität durch kleinere Anbauten (z. B. Wintergärten) und erschweren das Bauen. Ohne Anreiz zur Erneuerung, die von den Befürwortern der BZO nicht gefragt ist, wird die Erhaltung der Bausubstanz gefährdet. Schlecht unterhaltene Liegenschaften bieten keine Wohnqualität!

**Ein aktuelles und brennendes Problem ist die Mietzinsnot. Welche Auswirkungen hat die BZO auf die Entwicklung der Mietzinsen?**

Bernasconi: Eine Verknappung des Angebotes an Wohnraum führt zu höheren Mietzinsen. Diese einfache marktwirtschaftliche Grundregel muss wieder zum Tragen kommen. Nötig wäre daher vermehrter Wohnungsbau. Durch die neue

# BZO: Ein heisses Eisen bewegt Zürcher Gemüter

BZO wird er aber erschwert oder gar verhindert. Aufgrund des Mietrechtes haben wir heute einen geteilten Wohnungsmarkt mit billigen Altwohnungen und teuren Neuwohnungen. Die Folge davon ist, dass niemand eine grosse, billige Altwohnung mit einer kleineren, aber teuren Neuwohnung vertauscht, auch wenn er den Platz nicht mehr braucht. Gefragt ist mehr Markt statt mehr Vorschriften!

**Koch:** Bei der Erarbeitung der neuen Bau- und Zonenordnung wurde darauf geachtet, dass in den Wohnquartieren die bestehenden Wohnhäuser nicht vorzeitig abgerissen und durch neue, teure Wohnungen ersetzt werden. So wurde auf zusätzliche Aufzonungen um ein oder zwei Vollgeschosse in den Wohnquartieren verzichtet. Dies hätte einen enormen Baudruck auf die bestehenden Häuser zur Folge. Die heute noch bezahlbaren Wohnungen würden auf diese Weise sehr schnell durch Neubauten mit teuren Wohnungen ersetzt, die von den meisten Familien nicht mehr zu bezahlen sind. Das Wohnungsproblem, vor allem aber die Mietzinsnot würde dadurch nur noch verschärft. Hingegen ist künftig der Ausbau der Dachgeschosse und die Nutzung der gesamten Untergeschosse erlaubt. Diese Massnahmen bringen mehr Wohnraum und erlauben eine massvolle Verdichtung in den Wohnquartieren.

**Kritiker der BZO bezeichnen die Vorlage als wirtschaftsfeindlich. Trifft es zu, dass die BZO Arbeitsplätze und Wohnungen verhindert?**

**Bernasconi:** Die neue BZO verhindert planerisch 15 000 Wohnungen, die an guter Wohnlage in den nächsten 15 Jahren gebaut werden könnten. Die Kurzzeitreserven von 34 500 Wohnungen, gemäss den Berechnungen des Bauamtes II, müssten überwiegend durch den Ausbau von Dachgeschossen und durch Abruch und Neubau auf schlecht ausgenützten Grundstücken realisiert werden. Das ist unrealistisch. Hingegen lassen sich auf einem Teil der 950 000 m<sup>2</sup> Bauland, das die Gegner der Vorlage nicht der Freihaltezone zuweisen wollen, Wohnungen an bester Lage bauen. Ein guter Teil ist städtisches Land, das sich auch für den genossenschaftlichen Wohnungsbau eignen würde. Die neue BZO verhindert aber nicht nur Wohnungen, sie bittet den Steuerzahler auch noch kräftig zur Kasse. 700 Mio. bis 1 Mia. Franken kostet die Vorlage. Das können wir uns bei der heutigen schlechten Finanzlage der Stadt nicht leisten.

In der neuen BZO fehlen eigentliche Arbeitsplatzzonen mit hoher Dichte für Dienstleistungsbetriebe. Die Gegner fordern zudem eine teilweise (45%) Öffnung der Industriezone für betriebsfremde, industrienahen Dienstleistungsbetriebe, um der Industrie den notwendigen Strukturwandel hin zu spezialisierten, arbeitsteiligen Industrie- und Dienstleistungsfirmen mit Zukunft zu ermöglichen. An geeigneten Lagen könnten auch Wohnzonen ausgeschieden werden. Die Mehrheit wünscht die Öffnung nur mittels Gestaltungsplänen. Ihre Nachteile sind die lange Dauer und damit die Verteuerung der Projekte. Dazu kommen eine extensive Mitsprache der Verwaltung und die Genehmigung durch den Gemeinderat, welche für den Bauwilligen eine grosse Rechtsunsicherheit darstellen.

Die neue BZO vertreibt mit ihrer Verhinderungspolitik gute Steuerzahler und Firmen aus der Stadt. Zusammen mit den hohen Entschädigungskosten verschlechtert sie die Finanzlage zusätzlich und gefährdet die wichtigen sozialen (u. a. gemeinnütziger Wohnungsbau), kulturellen und ökologischen Aufgaben der Stadt.

**Koch:** Die neue BZO bietet genügend Bauland für den Neubau von Wohnungen an. In den nächsten 15 Jahren können auf unbebauten Parzellen und auf Grundstücken mit grossen Baureserven etwa 35 000 Wohnungen à 100 m<sup>2</sup> gebaut werden. Dies ist Wohnraum für etwa 70 000 Einwohnerinnen und Einwohner. Daneben gibt es Reserven für mehr als 38 000 neue Arbeitsplätze. Niemand nimmt an, dass diese Reserven auch nur annähernd ausgeschöpft werden. Bei der Zonierung wurde darauf geachtet, dass das Siedlungsgebiet sich nicht übermäßig ausdehnt, dass die Strandgebiete, die nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, nicht verbaut werden und dass die neuen Arbeitsplatzgebiete möglichst an den neuen S-Bahn-Stationen liegen. Ohne diese vorausschauende Planung würde es zu einer enormen Zunahme des Autoverkehrs kommen, was die Lebensqualität weiter herabsetzen würde. In den genannten Reserven für neue Wohnungen und Arbeitsplätze nicht berücksichtigt sind die Baumöglichkeiten in den heute und allenfalls künftig nicht mehr benutzten Industriearälen. Mit einem Gestaltungsplan können diese grossen Flächen in neue Stadtquartiere mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Kulturinrichtungen, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten umgewandelt werden. Dies wird zurzeit im Industriearial Zürich-Oerlikon, auf dem Gauss-Stierli-Areal (Seebach), auf dem ehemaligen SRO-Areal (Berninaplatz), auf dem



Foto: Gaechter + Claassen, Zürich

**Susanne Bernasconi-Aeppli**  
lic. iur., Rechtsanwältin/Hausfrau  
verheiratet, 2 Kinder  
Gemeinderätin FDP seit 1988,  
Mitglied der vorberatenden Kommission  
Bau- und Zonenordnung sowie  
der Rechnungsprüfungskommission

Areal der Hädrich AG (Albisrieden), auf dem Löwenbräuareal (Escher Wyss-Platz), auf dem SZU-Areal (Giesshübel) und im Industriegebiet Baslerstrasse gemacht. In den nächsten 20 bis 25 Jahren müssen für die BZO etwa 700 Millionen Franken bezahlt werden. Die BZO von 1963 hat 950 Millionen gekostet, und eine BZO nach den Vorstellungen der Gegner würde immer noch etwa 500 Millionen Franken kosten, hätte aber eine massive Verschlechterung der Umwelt- und Lebensqualität in Zürich zur Folge. Bezahlt wird dieser Betrag aus Rückstellungen der Grundstücksgewinnsteuer, welche jährlich in der Höhe von 120 bis 140 Millionen Franken in die Stadtkasse fließen. Der Steuerfuß muss also nicht wegen der neuen BZO erhöht werden.

«Ich frage Sie zum allerletzten Mal: Zahlen Sie mir Ihre Schulden zurück oder nicht?»

«Gott sei Dank, dass diese blöde Frage endlich aufhört!»